

УДК 347.1645-053.6 (477)

**Деревнин Владимир Сергеевич,**

кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права  
Национального университета «Одесская юридическая академия»

# ПРОБЛЕМНЫЕ АСПЕКТЫ ПРАВА ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ СУПРУГОВ НА ЖИЛИЩЕ

**Постановка проблемы.** Процесс изменения традиционных, установленных правовых институтов охватил почти все отрасли права, в том что и институт совместной собственности. Эта объективная потребность возникает в связи с появлением новых объектов права собственности супругов, в том числе и на жилье. Особое значение приобретает анализ норм гражданского и семейного законодательства, которые регулируют имущественные отношения супругов по поводу жилья.

**Степень исследования темы.** Среди общеправовых проблем наиболее важное значение имеет определение сущности понятия «совместная собственность супругов». Исследованию данной проблемы посвящены труды таких ученых как М. Антакольский, Е.О. Харитонов, О. Дзера, Ю.С. Червоный, О.М. Калитенко, О.И. Сафончик, К. Грива.

**Целью исследования** данной статьи является раскрытие понятия и правовой анализ положений семейного и гражданского законодательства Украины и некоторых зарубежных стран, которые регулируют право общей совместной собственности супругов, где объектом этих правоотношений выступает жилище.

**Изложение основного материала.** Собственность в семье существует в двух правовых режимах: общая совместная собственность супругов и личная частичная собственность каждого из супругов, в зависимости от которого регулируется вопрос распоряжения таким имуществом. Основания приобретения права общей совместной собственности супругов т.е. перечень юридических фактов, являющихся основаниями возникновения права общей совместной собственности на имущество супругов) определены в ст. 60 Семейного кодекса Украины (далее – СК Украины). По смыслу этой нормы имущество, приобретенное супругами за время брака, принадлежит жене и мужу на праве общей совместной собственности. Принадлежность имущества к общей совместной

собственности супругов определяется не только фактом приобретения его во время брака, но и общностью участия супругов средствами или трудом в приобретении имущества. Применяя указанную выше норму права и признавая право общей совместной собственности на имущество, в суде необходимо установить не только факт приобретения имущества во время брака, но и тот факт, что источником его получения есть общие совместные средства или совместная работа супругов [1].

Важно обязательно определить, что за ранее действующим семейным законодательством имущество принадлежало на праве общей совместной собственности только лицам, которые находились в зарегистрированном браке. В кодексе о браке и семье Украины было четко определено, что если лицо не находилось в зарегистрированном браке (находилась в фактических брачных отношениях), то споры касающихся имущества должны решаться согласно норм гражданского законодательства о совместной собственности. Можно оспорить утверждение, что согласно ст. 74 СК Украины в случае, если женщина или мужчина проживают одной семьей, но не состоят в браке между собой или в любом другом браке, имущество, приобретенное или за время совместного проживания, принадлежит им на праве общей совместной собственности, если иной не установлено письменным договором между ними. Семью создают лица, которые совместно проживают, связаны совместным бытом, имеют взаимные права и обязанности. Предложенный в СК правовой подход может помочь непредвиденные правовые последствия, особенно в случае многочисленных расторжений незарегистрированных союзов. Следует помнить высказывание ведущего философа Б.М. Чичерина: «Не люди существуют для брака, а брак для людей» [2, с. 244].

В действующем законодательстве неоднозначно толкуется понятие «члены семьи, которые постоянно проживают в данной квартире (дома)». Если согласно ст. 64 Жилищного кодекса Украины

(далее ЖК Украины) к членам семьи нанимателя относятся: жена нанимателя, их дети и родители, которые проживают вместе с ним, то членами семьи нанимателя также может быть признаны и иные лица, которые постоянно проживают вместе с нанимателем и ведут с ним совместное хозяйство. Возникший вопрос, а кто их может признать таковыми, в каком порядке?

Законодатель, используя термин «имущество», не конкретизирует его. Согласно ст. 190 Гражданского кодекса Украины (далее ГК Украины) имуществом как особым объектом считаются отдельная вещь, совокупность вещей, а также имущественные права и обязанности, то есть одному из супругов может принадлежать как движимая, так и недвижимая вещь. Право общей совместной собственности супругов являются разновидностью права частной собственности физических лиц. Поэтому ее объектами могут быть любые вещи, которые могут принадлежать физическому лицу на праве частной собственности, как отмечено в литературе, дать невозможно [3, с. 37]. как отмечает О.И. Сафончик правовой режим вещей как правило устанавливается на основании договора, который определяется как порядок, который действует относительно имущества, нажитого мужчиной и женщиной в период брака, что отмечает от законного режима, установленным самими супругами в брачном договоре (гл. 10 СК Украины). При этом, независимо от того, какой режим имущества будет выбран, следует считать, что относительно совместно нажитого имущества правовой режим который не будет определен в договоре, остается действительным законным режимом общей совместной собственности [4, с. 113].

Положение о общей совместной собственности супругов на имущество жены и мужа, которые находятся в фактических брачных отношениях, то есть проживают одной семьей без регистрации брака (ст. 74 СК Украины). Имущество, приобретенное этими лицами в период совместного проживания, принадлежит им на праве общей совместной собственности и на него распространяется положение главы 8 СК Украины, однако как отмечает Ю.С. Червоний этому положению ч. 2. ст. 21 СК Украины противоречит содержание ст. 74 СК Украины [5, с. 180].

*Особенности наследования жилых помещений находящихся в общей совместной собственности супругов.*

Доля умершего супруга в праве на жилое помещение наследуется по общим правилам наследственного правопреемства. Переживший супруг имеет право собственности на свою долю в этом жилом не зависимо от того, призван он к наследованию или нет, а если призван, то не имеет зна-

чения, по какому основанию – по закону или по завещанию, и принял ли он наследство, а потому вправе определить эту долю в общем имуществе, нажитом в период брака.

Часть 1 ст. 1241 ГК Украины допускает возможность уменьшения обязательной доли имущества однако если осуществление права на обязательную долю в наследстве влечет невозможность передать наследнику по завещанию данное жилое помещение (например, все имущество состоит из неделимой квартиры), которым наследник, имеет право на обязательную долю, при жизни наследователя не пользовался, а наследник по завещанию пользовался жилым помещением для проживания, то суд, рассмотрит имущественное положение наследников, имеющих право на обязательную долю, может уменьшить размер последней или отказать в ее присуждении. Такая позиция законодателя представляется нам достаточно спорной, ибо позволяет недобросовестным наследникам по завещанию оспаривать в судебном порядке правомерность возникновения обязательной доли в наследстве. Права лиц имеющих право на обязательную долю в наследственном имуществе схожи с правами отказополучателя по завещательному отказу. Схожесть их правового положения заключается в том, что и тот и другой приобретает то или иное право на жилое помещение, составляющее наследственную массу, а жилое помещение как объект данного правоотношения может быть делимым, а может быть и неделимым в натуре.

*Выдел доли в праве собственности на квартиру в натуре.*

Одной из проблем имеющих достаточно острый характер, является проблема выдела в натуре жилого помещения участнику общей долевой собственности. Когда квартира поступает в общую долевую собственность или происходит раздел имущества супругов, в этих случаях конфликты и вытекающие из них судебные споры не являются редкостью. Право общей долевой собственности может быть прекращено путем раздела имущества. Так, в соответствии ч. 1 ст. 367 ГК Украины, имущество, находящееся в общей долевой собственности может быть разделено между ее совладельцами по соглашению сторон, при этом право общей долевой собственности прекращается. Часть 1 ст. 364 ГК Украины предусматривает, что участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества, т.е. выделяющийся участник получает принадлежащее на него долю имущества, а у остальных участников право общей долевой собственности сохраняется на оставшееся имущество. В отношении раздела общей долевой собственности по соглашению сторон проблем, как правило, не возникает, стороны

заклучают соглашение и на его основании производит регистрацию прав на выделенные в натуре объекты.

Раздел имущества (квартира, жилой дом) приобретенного в кредит

Пребывая в браке, супруги приобретают по кредит за заимствованные у банковских учреждений средства различное имущество, в том числе жилье. В случае заключения кредитного договора оба супруга могут выступать как заемщики, но в большинстве случаев стороной кредитного договора (заемщиком) является лишь одна из них. Приобретается имущество за счет кредита, частично либо полностью, за счет личной частной собственности или за средства, являющиеся общей долевой собственности супругов. В случае, если квартира была приобретена в интересах семьи за кредитные средства, такая квартира считается общей долевой собственности супругов, в том числе в случае, когда заемщиком средств и покупателем квартиры формально является только один из супругов (часть 3 ст. 61 Семейного кодекса Украины). Поэтому требование о разделе приобретенной в браке за кредитные средства квартиры подлежит удовлетворению также и в случае, когда получателем квартиры формально является один из супругов. При этом пребывание такого имущества в залоге и наличие долговых обязательств по возврату кредита не является препятствием для его раздела. Однако в случае раздела имущества кроме вещей разделу подлежат также имущественные права и обязанности. При разделе общего имущества учитываются также долги супругов и правоотношения по обязательствам, возникающим в интересах семьи [6, с. 180]. В случае раздела имущества, приобретенного в браке за кредитные средства, обязательство по возврату банку непогашенной части кредита должно быть разделено между супругами, если такое требование заявлено в иске о разделе общего имущества.

## Раздел имущества супругов при разводе

Относительно раздела имущества частного предпринимателя, то на основании ст. ст. 57, 61 СК Украины, ст. 52 ГК Украины имущество частного предпринимателя не является объектом общей совместной собственности супругов. Также, данный принцип закреплен в п.29 Постановления Пленума ВСУ №11 от 12.12.2007 г. [6, п. 24]. Относительно положений брачного контракта, которыми предусмотрена раздельная собственность супругов, то один из супругов имеет право обжаловать содержание договора, которое ставит его в невыгодное положение на основании Постановления Пленума Верховного Суда Украины №9 от 06.04.2009 г. «О судебной практике рассмотрения гражданских дел о признаниях, правовых сделок, недействительными» [7].

Раздел совместного жилья может осуществляться в добровольном порядке или в судебном порядке или судебном при наличии спора между супругами. В связи с этим выделяют: добровольный раздел имущества супругов и принудительный (судебный) раздел имущества. Исходя из ст. 71 СК Украины, супруги могут добровольно решить спор о разделе их совместного жилья, определить размеры долей каждого в ней, а также порядок и способ раздела. Раздел жилья как правило сопровождается значительными трудностями. Удовлетворение их требований зависит от размера жилого дома, количества комнат, взаимоотношений между супругами, наличия детей. Если раздел дома который является совместной собственностью невозможен, и отсутствует согласие сторон по разделу имущества, суд с учетом интересов несовершеннолетних детей и таких которые требуют ухода, может присудить дом одному из супругов и возложить на него обязанность компенсировать право на часть дома другого за счет иного совместного имущества или деньгами.

Преимущественное право покупки доли в  
праве общей долевой собственности

По смыслу ст. 362 ГК Украины совладельцы пользуются преимущественным правом приобретения доли в праве общей совместной собственности только по цене, за которую она продается, и на других равных условиях предложения третьему лицу. Другими словами, осуществление преимущественного права покупки возможно лишь в тех случаях, когда обладатель указанного права полностью и безоговорочно согласен заключить договор купли-продажи на условиях, ранее согласованных продавцом и третьим лицом – потенциальным покупателем. В противном случае, даже если управомоченным лицом выражается согласие на приобретение, но по другой цене или на иных условиях, продавец вправе заключить договор купли-продажи с третьим лицом. Вопрос о возможности изменения условий продажи предлагаемой продавцом доли в праве общей собственности тесно связан с описанной выше проблемой правовой сущности извещения о такой продаже, а именно – с обоснованностью характеристики в качестве оферты. Так, если рассматривать извещение как оферту, продавец доли, направляющий его и указывающий другим собственникам, на каких условиях он намерен произвести отчуждение доли. В интересах продавца доли в праве общей совместной собственности действующее законодательство устанавливает жесткие сроки, в течении которых обладатели преимущественного права вправе реализовать принадлежащую им правовую привилегию. Часть 2 ст. 362 ГК Украины предусматривает, что собственники могут приобрести

отчуждаемую долю в праве на недвижимое имущество в течении одного месяца. В случае, если управомоченные лица в указанные сроки прямо откажутся от покупки доли или просто не совершат необходимых активных действий, направленных на осуществление правовой возможности, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

Характер указанных сроков позволяет считать их пресекательными сроками, т.е. сроки установленные законом целью побудить управомоченное лицо к реализации принадлежащей ему правовой возможности. Также сроки применяются в тех случаях, когда осуществление или неосуществление того или иного субъективного гражданского права затрагивает интересы всего общества, существенные интересы третьих лиц в данном случае – интересы продавца доли в праве общей собственности и третьего лица – ее потенциального покупателя).

*Краткий анализ общей собственности в некоторых зарубежных странах*

Анализ законодательства России, Франции, Германии, Австрии позволяет прийти к выводу о существовании двух подходов к регулированию отношений общей собственности, в основе которых лежат разные концепции: индивидуалистическая концепция и концепция общности. Индивидуалистическая концепция приравнивает не только саму общность, но и собственника доли к положению единоличного собственника. Для осуществления правомочий собственности по отношению к вещи в целом необходимо выразить общую единую волю, а для распоряжения своей долей достаточно воли одного собственника. Из чего следует, что долевая собственность рассматривается не как общая собственность, а как система независимых прав собственников на доли, которые в их совокупности образуют одно право. Данная концепция понимания долевой собственности была характерна для римского права, не в абсолютной форме она проявлялась в Российском законодательстве, законодательстве Франции. Главным признаком индивидуалистического подхода регулирования отношений общей совместной собственности является принцип единогласия, заложенный в основу принятия решений, касающихся осуществления правоотношения всех правомочий собственности.

Принцип единогласия в осуществлении правомочий собственности неоднократно подвергался критике [9, с. 25].

Некоторым проявлением индивидуалистического подхода является закрепление преимущественного права покупки, которое по своей сути способствует прекращению отношений общей собственности и может создать почву для вынужденной продажи доли собственником.

Для второго типа регулирования отношений общей долевой собственности характерна концепция «общности». В качестве характерных для данной концепции признаков можно назвать, во-первых применение принципа большинства. Данный принцип с некоторыми особенностями предусматривает законодательство Германии, Швейцарии и Австрии. Во-вторых для концепции «общности» характерно усиленное договорное регулирование. Так, в Германском гражданском уложении договор между собственниками в отношении недвижимого имущества может быть зарегистрирован в поземельной книге, в этом случае он будет действителен для третьих лиц, приобретающие долю в будущем, что является гарантией бесконфликтного существования общности даже при смене собственника доли.

Украинское законодательство можно отнести к первому, основанном на индивидуалистическом подходе правового регулирования. Германия, Австрия, Швейцария избрали для себя иной путь, основанный на балансе интересов каждого из участников долевой общности, на усилении корпоративности в отношениях общей долевой собственности.

**Выводы.** Особенностью общей совместной собственности супругов есть, то что она в большинстве, не имеет долей. Пока супруги проживают одной семьей, их имущество становится единым неделимым комплексом (жилье, вещи, деньги, имущественные права и обязанности супругов). В процессе семейной жизни супруг не приобретает права собственности на долю в их совместном имуществе, в этом специфика отношений супругов, которые имеют особо-доверительный характер и когда определяются доли в случае раздела имущества то прекращается по сути и семья.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Споры о праве собственности и другие вещные права / Выводы ВСУ изложенные в постановлениях, принятых по результатам рассмотрения заявления о пересмотре судебного решения по основанию, предусмотренному п. 1 ч. 1 ст. 355 Гражданского процессуального кодекса Украины, за II полугодие 2013. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/n0001700-14/page>
2. Чичерин Б.М. Философия права / Б.М. Чичерин. – М., 1900. – 341 с.
3. Жилинков И.В. Право собственности супругов / И.В. Жилинков. – Харьков, 1997. – 236 с.
4. Сафончик О.І. Поняття та види правового режиму майна подружжя / О.І. Сафончик // Актуальні проблеми держави і права. – 2008. – Вип. 38. – С. 110-114.
5. Семейное право Украины : учебн. / под. Ред. Ю.С. Червоного. – К. :Правоваєдність, 2009. – 640 с.



